



Onderzoek locaties additionele huisvesting in verband met verhoogde instroom statushouders

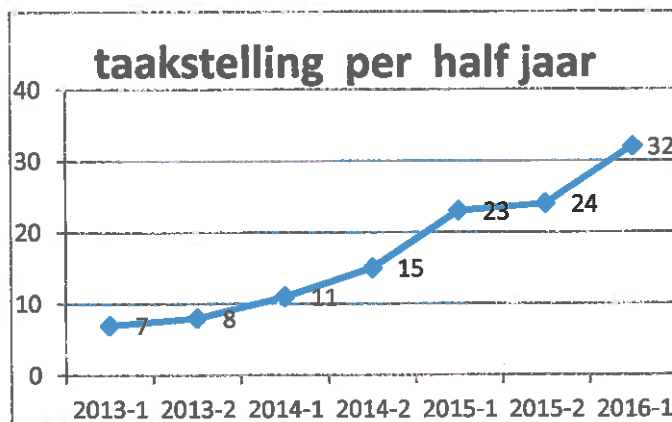
Govard Slooters

Versie : Vastgesteld door B&W ter aanbieding aan de gemeenteraad.



Inleiding

Als gevolg van de verhoogde asielinstroom in Nederland is ook voor de gemeente Nieuwkoop de opgave ten aanzien van de huisvesting van statushouders sterk verhoogd ten opzichte van de periode vóór 2015. In 2013 betrof de taakstelling 15 statushouders, in 2014 was het 26 en in 2015 steeg het aantal naar 47. Voor het eerste halfjaar 2016 is de opgave 32. De verwachting is dat de jaarlijkse opgave voor de gemeente Nieuwkoop in de jaren 2016, 2017 en 2018 tussen de 60 en de 90 statushouders zal bedragen.



De verhoogde taakstelling leidt tot een sterk verhoogde druk op de sociale huurmarkt met als gevolg dat de wachttijd voor sociale huurwoningen binnen de gemeente oploopt. Daarnaast geldt dat het type sociale huurwoningen (vooral gezinswoningen) niet altijd passend is voor de te plaatsen statushouder.

Statushouder als urgent woningzoekende

Minister Blok (Wonen) wil de automatische voorrang voor statushouders uit de Huisvestingswet schrappen. Met deze wetswijziging kunnen gemeenten in de toekomst zelf bepalen of statushouders al dan niet voorrang moeten krijgen op reguliere woningzoekenden. De verplichting om statushouders te huisvesten blijft voor gemeenten echter wel bestaan. Dat houdt dus in dat gemeenten eventueel zelf maatregelen moeten treffen om de urgentie in stand te houden, anders kan niet voldaan worden aan deze opgave. Voor onze gemeente geldt dat Woningtoewijzing geregeld is in de Regionale Huisvestingsverordening van Holland Rijnland. In Artikel 26 (Urgentie vergunninghouders) van Regionale Huisvestingsverordening van Holland Rijnland is geregeld, dat een asielzoeker die een verblijfsvergunning heeft ontvangen en valt onder de taakstelling die de betreffende gemeente opgelegd heeft gekregen urgentie heeft. De voorgestelde wetswijziging heeft dus geen complicaties voor het plaatsen van statushouders in onze gemeente.

Beschikbaarheid sociale huurwoningen

Gelet op de sterk wisselende berichtgeving over omvang (aantal) en samenstelling (alleenreizende of gezin) is het niet mogelijk een tot in detail onderbouwde berekening te maken. Daarnaast wisselt het aantal vrijkomende huurwoningen die geschikt zijn om aan te bieden aan een statushouder. In een periode waarin binnen een van de kernen nieuwe woningen worden opgeleverd, is het aantal mutaties vaak iets hoger. Het nieuwe landelijke beleid ten aanzien van passend toewijzen en het boven de sociale huurgrens brengen van vrijkomende huurwoningen heeft ook invloed op het beschikbare aantal woningen dat kan worden toegewezen aan statushouders.

Gemiddeld genomen komen per jaar ongeveer 100 huurwoningen vrij en beschikbaar voor nieuwe verhuur. Uitgaande van de opdracht om 90 statushouders per jaar te plaatsen, verwachten de woningcorporaties dat zij de komende jaren circa 45 tot 50 woningen per jaar moeten toewijzen aan statushouders.

Besluit gemeenteraad ten aanzien van onderzoek locaties additionele huisvesting

De verhoogde taakstelling was voor de gemeenteraad aanleiding om tijdens de raadsvergadering van 21 januari 2016 het bijgevoegde besluit kenmerk 2016-007 te nemen.

Deze notitie betreft de uitwerking van het besluit onder 4.a: "het college, in samenspraak met de WSN en de WDA, de grondexploitaties en de locaties in de kernen Nieuwkoop (Koetshuis), Nieuwveen (Teylersplein en A.H.Kooistrastraat), Zevenhoven (Stationsstraat), Ter Aar (Middelweg) en Langeraar

(Damstaete) verder uit te werken en na een inspraak proces aan de raad voor te leggen ter besluitvorming of en zo ja met welke invulling voor de genoemde locaties wordt gekozen."

De gemeenteraad heeft de Motie Criteria Huisvesting statushouders –grondexploitaties (kenmerk G16.0077) aangenomen. Deze motie was aanleiding twee locaties toe te voegen aan de te onderzoeken locaties.

Daarnaast heeft de gemeenteraad de "Motie locatie A.H. Kooistrastraat Huisvesting Statushouders" kenmerk G16.0076 aangenomen. Bij de betreffende locatie wordt ingegaan op deze motie.

Wat zijn de scenario's?

1. Geen aanvullende maatregelen nemen
Indien geen additionele huisvesting wordt gerealiseerd, dienen alle statushouders te worden gehuisvest in bestaande vrijkomende sociale huurwoningen. Het percentage vrijkomende woningen dat benut moet worden voor plaatsing van statushouders kan oplopen tot 50%. De wachttijden voor regulier woningzoekenden zullen toenemen.
2. Extra permanente huurwoningen bouwen
Zowel de gemeenteraad als de corporaties hebben een voorkeur uitgesproken voor het realiseren van extra permanente sociale huurwoningen. Deze oplossing is het meest kosteneffectief en biedt de meeste woonkwaliteit. Het realiseren van extra woningen duurt 1 tot 3 jaar, afhankelijk van de te doorlopen procedures. In de tussentijd zou gelden dat alle statushouders worden gehuisvest in bestaande vrijkomende sociale huurwoningen. In dit geval loopt de druk op de sociale huurmarkt in ieder geval de eerste drie jaar op, daarna zal de situatie zich (enigszins) herstellen.
3. Een mix van tijdelijke wooneenheden en extra permanente huurwoningen
Door naast extra permanente huurwoningen ook extra tijdelijke wooneenheden te realiseren, ontstaat een mix waarbij voor de korte termijn een (groot) deel van de statushouders kan worden gehuisvest in deze tijdelijke woonunits. Deze units blijven gedurende een aantal jaren beschikbaar en maken daarmee onderdeel uit van het beschikbare areaal aan huurwoningen. Acute druk op de sociale huurmarkt wordt beperkt. Door tijdelijke eenheden te creëren voor kleine huishoudens ontstaan betere mogelijkheden om passend te huisvesten.

Gelet op de opgave van de gemeente in 2016 is scenario 3 zowel voor de korte termijn als voor de lange termijn het beste scenario.

Uit te werken locaties

De volgende locaties zijn nader uitgewerkt.

1. Kern Langeraar, locatie Vivero (naar aanleiding van het raadsbesluit 4.a)
2. Kern Nieuwveen, locatie De Verwondering, deelgebied De Beuk (idem)
3. Kern Langeraar, locatie Damstaete
4. Kern Ter Aar, locatie Middelweg
5. Kern Nieuwveen, locatie Teylerspark (bij Teylersplein)
6. Kern Nieuwveen, locatie A.H.Kooistrastraat (Wozozo)
7. Kern Zevenhoven, Stationsweg 3
8. Kern Nieuwkoop, Dorpstraat 33 (Het Koetshuis)

Voor de locaties 6 en 8 geldt dat deze eigendom zijn van Woningstichting Nieuwkoop. Besluitvorming binnen WSN maakt een belangrijk onderdeel uit van het onderzoek naar deze locaties.

Ten aanzien van iedere locatie wordt aandacht geschonken aan drie opties, te weten

- i. Niet kiezen voor de betreffende locatie
- ii. Kiezen voor realiseren van tijdelijke\semipermanente huisvesting op de locatie
- iii. Kiezen voor realiseren van permanente huisvesting op de locatie.

Op locatie worden de drie opties in beschouwing genomen. Tevens wordt ingegaan op de punten genoemd in de brief van 14 januari 2016, uw kenmerk G16.0034. Dit betreft de volgende punten:

- Wat zijn de technische/ruimtelijke mogelijkheden per locatie?
Hierop wordt per locatie ingegaan.
- Wat zijn de kosten van realisatie, wie zijn de financiers, wat zijn de dekkingsmogelijkheden?
De financiële aspecten worden opgenomen in een vertrouwelijke bijlage, gelet op financieel belang bij aanbesteding etc. In het raadsvoorstel stellen we aan de raad voor om voor het betreffende deelproject de benodigde krediet beschikbaar te stellen.
- Welke ruimtelijke (juridische procedures) moeten worden gevolgd voor realisatie?
Hierop wordt per locatie ingegaan.
- Wat is de relatie tussen gebruik van de verkorte RO-procedure en het daadwerkelijk gebruik van de locatie?
Voor alle locaties geldt dat geen gebruik gemaakt wordt van specifieke procedures gericht op het snel kunnen huisvesten van alleen statushouders. Wij maken gebruik van reguliere procedures gericht op blijvend (bestemmingsplan) of tijdelijk gebruik (z.g. kruimelgevallenregeling) Dit houdt in dat voor alle locaties geldt dat er geen juridische belemmeringen zijn om alle categorieën woningzoekenden te huisvesten in de extra te realiseren wooneenheden.
- Wat is, al het bovenstaande afwegende, de verwachte doorlooptijd voor realisatie van verschillende opties?
Hierop wordt per locatie ingegaan.
- Hoe matcht de realisatietermijn van extra wooneenheden met de timing van de taakstelling? Wat is in 2016 en 2017 realiseerbaar?
Er is een totaal overzicht opgenomen in deze nota (zie pg 21.).
- Hoe kunnen we omgaan met toewijzing van nieuwe en bestaande woningen om spreiding te bevorderen?
Bij alle nieuw te realiseren sociale huurwoningen geldt dat uitgegaan wordt van het bij voorrang toewijzen aan een inwoner van onze gemeente die een sociale huurwoning achterlaat.
- Wat is de behoefte van andere woningzoekenden met betrekking tot kamerbewoning (kansen gemengde bewoning Koetshuis)?
Hierop wordt ingegaan bij de bespreking van de optie Koetshuis.
- Wat zijn de gevolgen van verschillende keuzes voor de druk op de lokale woningmarkt en de kansen van andere woningzoekenden om in aanmerking te komen voor een woning?
Bij de introductie is hierop reeds ingegaan.
- Wat zijn de vragen en zorgen van omwonenden van locaties en hoe kunnen we daar een goede oplossing voor vinden?
In deze nota wordt per locatie ingegaan op de meer ruimtelijke aandachtspunten. In de Nota opvang, integratie en participatie wordt ingegaan op de sociale aspecten.

Overleg met de corporaties

Met de Woningstichting Nieuwkoop (verder WSN) en Woondiensten Aarwoude (verder WDA) werd in meerdere bestuurlijke overleggen gesproken over de genoemde locaties. De beide bestuurders van de corporaties hebben uitgesproken hun bijdrage te willen leveren aan het realiseren van extra huisvesting in verband met de toegenomen vraag naar goedkope sociale huurwoningen. Vestia heeft in een bestuurlijk overleg aangegeven niet te willen investeren in de gemeente Nieuwkoop. Wel heeft Vestia toegezegd haar bijdrage te leveren ten aanzien van het aanbieden van vrijgekomen woningen ten behoeve van het vervullen van de opgave.

WDA en WSN hebben uitgesproken dat zij niet willen investeren in nieuwbouw van tijdelijke oplossingen (semipermanente bouw). WSN heeft wel aangegeven de mogelijkheden om de locatie Dorpsstraat 33, Nieuwkoop (Het Koetshuis) tijdelijk te gebruiken voor de huisvesting van statushouders, verder te willen onderzoeken.

Dit houdt in dat, indien gekozen wordt voor nieuw te realiseren semipermanente oplossingen, de gemeente zelf als investeerder moet optreden.

Inloopbijeenkomsten november 2015 en februari\maart 2016

In samenspraak tussen college en raad werd in op 24 november 2015 een algemene inloopbijeenkomst georganiseerd. Tevens werd de mogelijkheid geboden schriftelijk te reageren. Op 29 februari, 1 maart, 2 maart en 9 maart 2016 zijn in de kernen Zevenhoven, Nieuwveen, Langeraar, Ter Aar en Nieuwkoop inloopbijeenkomsten georganiseerd. Per locatie wordt ingegaan op de belangrijkste aandachtspunten en indrukken van deze inloopbijeenkomsten. Tevens wordt aandacht geschonken aan hetgeen door insprekers is aangegeven bij de behandeling van de voorstellen in de raad van januari 2016.

Toewijzing woonruimte

In de voorstellen zoals deze worden geformuleerd, is sprake van extra woningen bestemd voor permanent gebruik en extra woningen (wooneenheden) bestemd voor tijdelijk gebruik.

De nieuwe permanente sociale huurwoningen zijn niet primair bedoeld voor statushouders maar voor alle woningzoekenden. Het is de bedoeling dat de nieuwe sociale huurwoningen zoveel als mogelijk worden toegewezen aan bestaande huurders van de wooncorporaties. De woning die de bestaande huurder binnen de gemeente achterlaat, kan vervolgens worden toegewezen aan andere (urgent) woningzoekenden, waaronder statushouders. Op die manier vindt er een doorstroom plaats in de huurwoningen en kunnen statushouders verspreid door de gemeente worden gehuisvest. Deze wens is door inwoners naar voren gekomen tijdens de informatiebijeenkomst in november en is het uitgangspunt van zowel het college als de gemeenteraad.

De tijdelijke wooneenheden worden wel primair toegewezen aan statushouders, waardoor in alle kernen minder sociale huurwoningen hoeven te worden ingezet voor statushouders. Indien daar ruimte voor is en indien nodig, kunnen deze wooneenheden (later) ook worden toegewezen aan andere (urgent) woningzoekenden. Een optie voor Het Koetshuis zou kunnen zijn om extra kamers in gebruik te nemen en toe te wijzen aan niet statushouders.

De tijdelijke wooneenheden betreffen met name éénpersoons eenheden. Dit wijkt af van de besluitvorming in de raad, maar op dit moment is aan deze eenheden veel behoefte. In de loop van de tijd zal bij een deel van deze hier gevestigde statushouders sprake zijn van gezinshereniging. Op dat moment ontstaat een nieuwe urgentie voor de gezinsleden (zij zijn tenslotte ook statushouder). Dit gezin krijgt dan een gezinswoning toegewezen. Het voordeel hiervan is, dat geheel of voor een belangrijk deel wordt voorkomen dat een gezinswoning moet worden toegewezen aan één persoon.

1. Kern Langeraar, locatie Vivero

Ligging en bijzonderheden:

De locatie is gelegen in de uitbreidingslocatie Vivero. In het betreffende gebied kan conform het bestemmingsplan woningbouw plaatsvinden. Alle noodzakelijke onderzoeken hebben bij de vaststelling van het bestemmingsplan reeds plaatsgevonden. In het huidige plan is reeds voorzien in 19 huurwoningen (comfort woningen) te realiseren door WDA.



Opties

- i. Niet kiezen voor deze locatie. Op de beoogde locatie voor extra sociale huurwoningen zijn koopwoningen voorzien. Indien wordt besloten deze locatie niet te benutten kunnen de huidige plannen worden gerealiseerd. De bestaande grondexploitatie behoeft niet te worden aangepast.
- ii. Kiezen voor semi-permanente bouw
Het is mogelijk om ter plaatse een aantal semi-permanente woningen te realiseren. Het aantal is afhankelijk van de indeling. Voor het rekenmodel wordt uitgegaan van 9 wooneenheden. Tijdelijke woonvoorzieningen (chalets) passen niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er zal een afwijkingsbesluit moeten worden toegepast. De grondexploitatie moet worden aangepast. De betreffende gronden worden niet verkocht en blijven eigendom van de gemeente. De kosten zijn relatief hoog. De grond blijft weliswaar eigendom van de gemeente, maar ook voor semi-permanente oplossingen moet de locatie bouwrijp worden gemaakt. De operationele exploitatie van de units is niet kostendekkend.
- iii. Kiezen voor bouw van extra sociale huurwoningen
Voorgesteld wordt om 9 extra sociale huurwoningen toe te voegen in plaats van koopwoningen. Het bestemmingsplan staat dit toe. De grondexploitatie moet worden aangepast omdat de grondopbrengst lager is dan begroot. Er is slechts een normale procedure aanvraag omgevingsvergunning noodzakelijk alvorens de bouw kan starten. WDA heeft zich in beginsel bereid verklaard om deze extra woningen te realiseren. De extra woningen zouden in het najaar van 2017 beschikbaar kunnen zijn.

Advies : Keuze voor het realiseren van 9 extra sociale huurwoningen (optie III).

Realiseerbaarheid : zeer goed

- Vastgesteld bestemmingsplan, daarom alleen procedure omgevingsvergunning (bij optie III)
- Bereidheid bij WDA om de woningen te realiseren.

Draagvlak

- Er was woningbouw voorzien in het gebied
- Betreft reguliere huurwoningen die toegewezen kunnen worden aan alle categorieën woningzoekenden (sociale woningbouw)
- Geen signalen dat er geen steun is voor de bouw van extra huurwoningen in het gebied.

Bekostiging

- Gemeente : verminderde opbrengst binnen de bestaande grondexploitatie
Gemeente en corporaties hebben afspraken gemaakt over de grondprijs onder te realiseren nieuwe sociale huurwoningen. Deze afspraken zijn van toepassing in alle situaties waarin een corporatie grond afneemt van de gemeente voor de bouw van sociale huurwoningen.
- WDA : realiseren van 9 extra sociale huurwoningen

Vervolg bij instemming gemeenteraad:

- Aanpassing van de grondexploitatie (mei 2016)
- Contract en prestatieafpraak met WDA (zo spoedig mogelijk).

2. Kern Nieuwveen, locatie De Verwondering, deelplan De Beuk

Ligging en bijzonderheden:

De locatie is gelegen in de uitbreidingslocatie De Verwondering. In het betreffende gebied kan conform het bestemmingsplan woningbouw plaatsvinden. Alle noodzakelijke onderzoeken hebben bij de vaststelling van het bestemmingsplan reeds plaatsgevonden.



Opties

- i. Niet kiezen voor deze locatie.
Op de beoogde locatie zijn andere ontwikkelingen voorzien. Indien wordt besloten deze locatie niet te benutten kunnen de huidige plannen worden gerealiseerd. De bestaande grondexploitatie hoeft niet te worden aangepast.
- ii. Kiezen voor semi-permanente bouw
Het is mogelijk om ter plaatse een aantal semi-permanente woningen te realiseren. Het aantal is sterk afhankelijk van de indeling. Voor het rekenmodel wordt uitgegaan van 12 wooneenheden. Het bestemmingsplan (ruim opgesteld) laat het toe. De grondexploitatie moet worden aangepast. De betreffende gronden worden niet verkocht en blijven eigendom van de gemeente. De kosten zijn relatief hoog. De grond blijft weliswaar eigendom van de gemeente, maar ook voor semi-permanente oplossingen moet de locatie bouwrijp worden gemaakt. De operationele exploitatie van de units is niet kostendekkend.
- iii. Kiezen voor bouw van extra sociale huurwoningen
Voorgesteld wordt om 12 extra sociale huurwoningen toe te voegen in plaats van koopwoningen. Het bestemmingsplan staat dit toe. De grondexploitatie moet worden aangepast, omdat de grondopbrengst lager is dan begroot. Er is slechts een normale procedure aanvraag omgevingsvergunning noodzakelijk alvorens de bouw kan starten. WSN heeft zich in beginsel bereid verklaard om deze extra woningen te realiseren. De extra woningen zouden medio 2017 beschikbaar kunnen zijn.

Advies : Keuze voor het realiseren van 12 extra sociale huurwoningen (optie III)

Realiseerbaarheid : zeer goed

- Vastgesteld bestemmingsplan daarom alleen procedure omgevingsvergunning (bij optie III)
- Bereidheid bij WSN om de woningen te realiseren.

Draagvlak

- Er was woningbouw voorzien in het gebied
- Betreft reguliere huurwoningen die toegewezen kunnen worden aan alle categorieën woningzoekenden (sociale woningbouw)
- Geen signalen dat er geen steun is voor de bouw van extra huurwoningen in het gebied.

Bekostiging

- Gemeente : verminderde opbrengst binnen de bestaande grondexploitatie
- WSN : realiseren van 12 extra sociale huurwoningen

Vervolg bij instemming gemeenteraad:

- Aanpassing van de grondexploitatie (mei 2016)
- Contract en prestatieafpraak met WSN (zo spoedig mogelijk).

3. Kern Langeraar, locatie Damstaete

Ligging en bijzonderheden:

De locatie ligt in de kern Langeraar nabij de W. Ontzigtstraat. De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Op deze locatie waren eerder 20 woningen gepland (waarvan 8 vrijstaand en 3 rijen van 4 woningen). Tijdens de planvorming voor het project bleek de bodem ernstig verontreinigd. Na deze constatering heeft de gemeente de ontwikkelingsplannen opgeschort, onder andere vanwege hoge grondsaneringskosten. De gemeente was op grond van wettelijke voorschriften toch verplicht de locatie op korte termijn te saneren. Deze sanering is op dit moment gaande. Na de sanering is de locatie geschikt voor de functie wonen.



Opties

- i. Niet kiezen voor deze locatie.
Op dit moment wordt de locatie gesaneerd overeenkomstig de saneringsverplichting op grond van de Wet Bodembescherming. In de bestaande plannen is voorzien om na 2020 deze locatie opnieuw te beoordelen als potentiële woningbouwlocatie. Dit is ook gecommuniceerd naar omwonenden. Indien niet gekozen wordt voor deze locatie kan het bestaande plan om pas na 2020 weer te kijken naar deze locatie voor woningbouw worden gehandhaafd.
- ii. Kiezen voor semi-permanente bouw.
Ter plaatse is ruimte voor het realiseren van 10 tot 20 semi-permanente units. Aangezien de grond gesaneerd is zijn er ten aanzien van bodemkwaliteit geen belemmeringen. De kosten zijn relatief hoog, omdat de locatie ook voor semi-permanente oplossingen bouwrijp moet worden gemaakt. Ook de operationele exploitatie van de units is niet kostendekkend.
- iii. Kiezen voor bouw van extra sociale huurwoningen
Op deze locatie kunnen 20 extra sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Er moet daartoe een bestemmingsplan (inclusief daarbij behorende onderzoeken) worden opgesteld. Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een grondexploitatie geopend. WDA heeft zich in beginsel bereid verklaard om deze extra woningen te realiseren. De extra woningen zouden (afhankelijk van het verloop van de procedure) in 2018 (10 in voorjaar; 10 in najaar) beschikbaar kunnen zijn

Advies : Keuze voor het realiseren van 20 extra sociale huurwoningen (optie III)

Realiseerbaarheid : goed

- De grond is gesaneerd en een aantal onderzoeken is reeds beschikbaar.
- Bij de vaststelling van het bestemmingsplan geldt de Crisis en Herstelwet.
- Bereidheid bij WDA om de woningen te realiseren.

Draagvlak

- Er was woningbouw voorzien in het gebied, maar wel een ander programma.
- Betreft reguliere huurwoningen die toegewezen kunnen worden aan alle categorieën woningzoekenden (sociale woningbouw)
- Er is bezwaar tegen semi-permanente units. Er zijn beperkte bezwaren tegen extra huurwoningen. Omwonenden geven aan dat eerder koopwoningen waren geprojecteerd.
- In de reacties werd diverse keren aandacht gevraagd voor het trapveldje ter plaatse. In de plannen wordt rekening gehouden met het trapveldje voor de jeugd.

Bekostiging

- Gemeente : voorbereidingskrediet en verliesgevende grondexploitatie

- WDA : realiseren van 20 extra sociale huurwoningen

Vervolg bij instemming gemeenteraad:

- Voorstel ten aanzien van stedenbouwkundige uitgangspunten en voorbereidingskrediet naar de gemeenteraad (juni 2016). Conform de gewijzigde regelgeving kan pas een grondexploitatie worden vastgesteld door de gemeenteraad na vaststelling van het bestemmingsplan
- Contract en prestatieafpraak met WDA (na juni 2016).

4. Kern Ter Aar, locatie Middelweg

Ligging en bijzonderheden:

De locatie betreft een deel van de voormalige gemeentewerf in Ter Aar in Ter Aar. De locatie wordt op dit moment niet gebruikt.

Mede naar aanleiding van reacties van omwonenden na de eerste inloopbijeenkomst, is de bodem onderzocht op verontreiniging. De voorlopige uitkomsten laten zien dat de grond niet (zwaar) verontreinigd is en woningbouw mogelijk is.

Ook waren er reacties over de ontsluiting van de locatie. In het ontwerp wordt uitgegaan van een ontsluiting via het Broekveen.



Opties

- i. Niet kiezen voor deze locatie.
Op dit moment wordt de locatie feitelijk niet gebruikt. Het is onderdeel van een groter terrein, waarop ook de brandweerkazerne is gevestigd. Op zeer lange termijn zou een herontwikkeling van het totale gebied aan de orde kunnen zijn. Indien niet gekozen wordt voor deze locatie zal t.z.t. bezien worden wat de gebruiksmogelijkheden zijn.
- ii. Kiezen voor semipermanente bouw.
Ter plaatse is ruimte voor het realiseren van 8 semipermanente units. Recent bodemonderzoek heeft aangetoond dat realisatie mogelijk is. Ook geur en geluid zijn geen belemmering voor het realiseren van semipermanente units. Het bestemmingsplan voorziet niet in het plaatsen/bouwen van tijdelijke woonvoorzieningen, zodat een tijdelijk afwijkingsbesluit nodig is. De kosten zijn relatief (ten opzichte van permanente bouw) hoog, omdat de locatie ook voor semipermanente oplossingen bouwrijp moet worden gemaakt. Ook de operationele exploitatie van de units is niet kostendekkend.
- iii. Kiezen voor bouw van extra sociale huurwoningen
Voorgesteld wordt om op die locatie 5 tot maximaal 10 extra sociale huurwoningen te realiseren. Het aantal is afhankelijk van het programma. Er zal daartoe een bestemmingsplan moeten worden opgesteld en na de vaststelling van het bestemmingsplan zal een grondexploitatie worden geopend. Het alternatief is een uitgebreide vrijstellingsprocedure te volgen (projectbesluit). WDA heeft zich in beginsel bereid verklaard om deze extra woningen te realiseren. De extra woningen zouden (afhankelijk van het verloop van de procedure) in het voorjaar van 2018 beschikbaar kunnen zijn.

Advies : Keuze voor het realiseren van 5 tot maximaal 10 extra sociale huurwoningen. (optie III)

Realiseerbaarheid : redelijk tot goed

- De grond is geschikt (op basis van recent onderzoek)
- Bij de vaststelling van het bestemmingsplan geldt de Crisis en Herstelwet niet. Mogelijk is een vrijstellingsprocedure een goed alternatief.
- Bereidheid bij WDA om de woningen te realiseren.

Draagvlak

- Betreft reguliere huurwoningen die toegewezen kunnen worden aan alle woningzoekenden (sociale woningbouw)
- Er is duidelijk bezwaar tegen semipermanente units. Er zijn weinig tot geen bezwaren tegen extra huurwoningen. Er wordt aandacht gevraagd voor een goede ruimtelijke inpassing met behoud van groen, een goede ontsluiting en een oplossing voor de doorloop ter plaatse.

Bekostiging

- **Gemeente : voorbereidingskrediet en verliesgevende grondexploitatie**
- **WDA : realiseren van 5 tot maximaal 10 extra sociale huurwoningen**

Vervolg bij instemming gemeenteraad:

- **Voorstel ten aanzien van stedenbouwkundige uitgangspunten en voorbereidingskrediet naar de gemeenteraad (juni 2016). In dit voorstel wordt ook het definitieve aantal woningen vastgesteld. In het raadsvoorstel zal tevens worden aangegeven welke procedure zal worden doorlopen en welke vorm van bekostiging daarbij past. Contract en prestatieafpraak met WDA (na juni 2016).**

5. Kern Nieuwveen, locatie Teylerspark (bij Teylersplein)

Ligging en bijzonderheden:

De locatie is gelegen direct naast het Teylersplein in de kern Nieuwveen. Er was eerder een landgoed gepland, maar dit bleek niet realiseerbaar. Op deze locatie is ruimte voor het toevoegen van extra wooneenheden. Dit kunnen extra huurwoningen of extra tijdelijke woonvoorzieningen zijn. De eerste onderzoeken wijzen uit dat realisatie van extra sociale huurwoningen mogelijk is (ondanks de aanwezigheid van de hogedrukgasleiding). Ten aanzien van het vliegtuiggeluid (20 Ke norm) geldt dat interprovinciaal wordt bezien op welke wijze deze norm moet worden toegepast bij kleine aantallen extra woningen.

Er worden twee schetsen weergegeven. Op basis van onderzoek naar de mogelijke implicaties van de aanwezigheid van de hogedrukgasleiding wordt bezien welke uitwerking het meest geschikt is.



Opties

- i. Niet kiezen voor deze locatie.
Het eerder geplande landgoed is op dit moment niet haalbaar. Indien niet gekozen wordt voor deze locatie zal op termijn bezien worden welke andere gebruiksmogelijkheden er zijn voor de locatie.
- ii. Kiezen voor semipermanente bouw.
Ter plaatse is ruimte voor het realiseren van 20 semipermanente units. Er lijken geen belemmeringen aanwezig op grond van milieuaspecten. Het bestemmingsplan voorziet niet in het plaatsen/bouwen van tijdelijke woonvoorzieningen, zodat een tijdelijk afwijkingsbesluit nodig is. De kosten zijn relatief hoog, omdat de locatie ook voor semipermanente oplossingen bouwrijp moet worden gemaakt. Ook de operationele exploitatie van de units door de gemeente is niet kostendekkend.
- iii. Kiezen voor bouw van extra sociale huurwoningen
Op de locatie kunnen 20 extra sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Er zal daartoe een bestemmingsplan moeten worden opgesteld en na de vaststelling van het bestemmingsplan zal een grondexploitatie worden geopend. WSN en WDA hebben zich in beginsel bereid verklaard om deze extra woningen te realiseren. De extra woningen zouden (afhankelijk van het verloop van de procedure) in 2018 (10 in het voorjaar, 10 in het najaar) beschikbaar kunnen zijn.

Advies : Keuze voor het realiseren van 20 extra sociale huurwoningen (optie III)

Realiseerbaarheid : goed met kanttekening

- Een aantal onderzoeken is beschikbaar.
- Bij de vaststelling van het bestemmingsplan geldt de Crisis en Herstelwet.
- Bereidheid bij WSN en WDA om de woningen te realiseren.
- Kanttekening: beleid ten aanzien van versoepeling bouwen binnen 20ke is nog in ontwikkeling. Binnen de procedure van het vaststellen van het bestemmingsplan zal blijken of de 20ke zone een belemmering vormt voor deze ontwikkeling.

Draagvlak

- Er was een landgoed voorzien, maar ook hiervoor moest de totale bestemmingsplan procedure nog worden doorlopen.

- Betreft reguliere huurwoningen die toegewezen kunnen worden aan alle categorieën woningzoekenden (sociale woningbouw)
- Er was bezwaar tegen semipermanente units. Er zijn minder bezwaren tegen extra huurwoningen. Het is nu een open ruimte.
- Door een goede inpassing (park) ontstaan extra mogelijkheden voor de bestaande kern.

Bekostiging

- Gemeente : voorbereidingskrediet en verliesgevende grondexploitatie
- WSN en/of WDA : realiseren van 20 extra sociale huurwoningen

Vervolg bij instemming gemeenteraad:

- Voorstel ten aanzien van stedenbouwkundige uitgangspunten en voorbereidingskrediet naar de gemeenteraad (juni 2016). Conform de gewijzigde regelgeving kan pas een grondexploitatie worden vastgesteld door de gemeenteraad na vaststelling van het bestemmingsplan.
- Contract en prestatieafspraken met WSN en/of WDA (na juni 2016). Beide corporaties geven aan te willen kijken naar de invulling van deze locatie.

6. Kern Nieuwveen, locatie A.H. Kooistrastraat (Wozozo)

Ligging en bijzonderheden:

De locatie is gelegen in het centrum van de kern Nieuwveen. De grond is eigendom van WSN. In het verleden stonden er kleine wooneenheden met name ten behoeve van medewerkers van Ipse De Bruggen. Deze zijn in 2009 gesloopt in verband met reeds lang in ontwikkeling zijnde plannen voor een WoonZorgZone. Door een rechtelijke uitspraak kan dit plan geen doorgang vinden. WSN heeft geconcludeerd dat aanpassen van het bestaande plan niet mogelijk is en wil een nieuw plan ontwikkelen. De ontwikkeling van dit plan vergt enkele jaren. WSN is bereid de grond tijdelijk te verhuren.



Opties

- i. Niet kiezen voor deze locatie
Indien niet gekozen wordt voor deze locatie zal de grond in afwachting van nieuwe plannen de komende 2 tot 3 jaar niet gebruikt worden. Daarna wordt naar verwachting een nieuwe ontwikkeling gerealiseerd door en in opdracht van WSN.
- ii. Kiezen voor semi-permanente bouw
Tijdelijke verhuur van de grond aan de gemeente is voor WSN een optie. De gemeente zou dan ter plaatse semipermanente units (circa 20) kunnen realiseren. Er lijken geen belemmeringen aanwezig op grond van milieuaspecten. Het bestemmingsplan voorziet niet in het plaatsen/bouwen van tijdelijke woonvoorzieningen, zodat een tijdelijk afwijkingsbesluit nodig is. Bij het tijdelijke afwijken zal ook de beschermde status van het dorpsgezicht aandacht behoeven. Zeker bij gebruik voor een periode van slechts 3 jaar zijn de kosten hoog, omdat de locatie ook voor semipermanente oplossingen bouwrijp moet worden gemaakt. Ook de operationele exploitatie van de units is niet kostendekkend.
- iii. Kiezen voor bouw van extra sociale huurwoningen.
Deze keuze is niet mogelijk. De eigenaar WSN wil in de komende jaren een nieuw plan ontwikkelen voor sociale huurwoningen specifiek gericht op ouderen.

Advies : De locatie niet gebruiken (optie I).

Toelichting : Hoewel de locatie beschikbaar is (overeenkomstig de motie van de raad), omdat de Wozozo op dit moment niet realiseerbaar is, is gebruik van de locatie voor tijdelijke huisvesting niet kosteneffectief. In de vertrouwelijke bijlage wordt een indicatie van de kosten gegeven. Alles overwegende is deze locatie op dit moment niet de beste oplossing voor het huisvestingsvraagstuk van de statushouders.

Realiseerbaarheid : niet van toepassing.

Vervolg : niet van toepassing

7. Kern Zevenhoven, locatie Stationsweg 3

Ligging en bijzonderheden:

De locatie aan de Stationsweg 3 betreft de voormalige gemeentewerf. Na de gemeentelijke herindeling in 2007, is de buitendienst naar een andere plek verhuisd. Sinds die tijd staat de gemeentewerf leeg. Op loopafstand van de Stationsweg zijn een aantal basisvoorzieningen aanwezig, zoals een bushalte en een supermarkt.



Opties

- i. Niet kiezen voor deze locatie.

Er bestaan op dit moment geen concrete plannen voor de locatie. Opties voor woningbouw zijn onderzocht, maar niet realiseerbaar. De locatie heeft te koop gestaan. Er werd geen koper gevonden.

- ii. Kiezen voor semi-permanente bouw

Het toevoegen van nieuwe wooneenheden sluit aan bij de bestaande woonomgeving. Ook is de locatie niet al te groot. Er kunnen 6 chalets geplaatst worden voor circa 12 personen. Dit aantal staat in verhouding tot de omvang van Zevenhoven.

Het uitgangspunt voor deze locatie is tijdelijke huisvesting. Tijdelijk betekent voor ons dat we wooneenheden plaatsen voor maximaal 10 jaar. Het bestemmingsplan voorziet niet in het plaatsen/bouwen van tijdelijke woonvoorzieningen, zodat een tijdelijk afwijkingsbesluit nodig is. Het perceel is volledig verhard met betonvloeren, asfalt en klinkerverharding. Dat maakt deze locatie bijzonder geschikt om makkelijk tijdelijke voorzieningen te plaatsen. Het voorste gebouw, dat direct aan de weg ligt, wordt behouden. In dit gebouw komen de bergingen behorende bij de woonunits. Op deze manier verandert het huidige straatbeeld niet.

Bij het opstellen van deze indeling gaan we uit van een standaardmaat chalet van ca. 4,00 x 11,00 meter.

De tijdelijke woonunits zijn primair bedoeld voor statushouders, maar kunnen (later, indien gewenst) ook toegewezen worden aan reguliere woningzoekenden.

De units worden alle zelfstandige woningen. De oppervlakte voldoet aan de wettelijke normen. Voor het realiseren van nutsaansluitingen en daarmee het doorbreken van de huidige aanwezige verhardingslagen gelden enkele aandachtspunten ten aanzien van de bodemkwaliteit.

- iii. Kiezen voor bouw van extra sociale huurwoningen.

De locatie leent zich niet voor de bouw van permanente woningen.



Advies : Keuze voor het realiseren van 6 chalets met ieder 2 kleine wooneenheden (totaal 12 wooneenheden) (optie II)

Toelichting: Er wordt voorgesteld te kiezen voor 6 chalets met ieder 2 kleine wooneenheden van circa 22 m². Gelet op de noodzakelijke ruimte die nodig is per chalet is meer dan 6 chalets niet passend. Een aantal van 12 personen is gelet op de locatie en de omgeving daarvan passend.

Realiseerbaarheid : zeer goed

- Er zijn geen milieutechnische belemmeringen. De grond is vervuild maar doordat de bestrating etc. behouden blijft, is de vervuiling afgeschermd en vormt daardoor geen belemmering voor het plaatsen van de chalets.
- Met een "kruimelgevallen" regeling (realisatie voor maximaal 10 jaar)

Draagvlak

- Er is bij omwonenden begrip voor de noodzaak extra huisvesting te realiseren.
- Voorwaarden zijn goede inpassing in de omgeving met waarborgen van de privacy van omwonenden. Met deze vraag wordt rekening gehouden.
- Aandacht is gevraagd voor voldoende begeleiding.

Bekostiging

- Gemeente : bouwrijp maken van de locatie en verliesgevende exploitatie.
- Gemeente : bekostiging (ambulante) huismeester.

Vervolg bij instemming gemeenteraad:

- Start van de (voorbereiding) van de noodzakelijk werkzaamheden, vergunningaanvraag, aanbesteding etc. Inrichting van de omgeving in goed overleg met direct omwonenden. Werkzaamheden door cq in opdracht van de gemeente.
- Contract WSN voor ondersteuning bij beheer (met name verhuur) (zo spoedig mogelijk).
- Vorming van een klankbordgroep van omwonenden.
- Opbouw netwerk van vrijwilligers en door de gemeente in samenwerking met Participe.

8. Kern Nieuwkoop, locatie Dorpstraat 33 (Koetshuis)

Ligging en bijzonderheden:

Het Koetshuis betreft een leegstaand voormalige verzorgingshuis in eigendom van WSN. Hergebruik als verzorgingshuis en/of huisvesting van ouderen is niet opportuun vanwege enerzijds veranderde wetgeving en opvattingen over huisvesting van ouderen en anderzijds vanwege de inrichting, de beperkte aanpasbaarheid en staat van het gebouw. Het gebouw ligt gunstig ten opzichte van voorzieningen en openbaar vervoer.



Opties

i. Niet kiezen voor deze locatie.

Voor de locatie zal in de komende jaren een plan voor de herontwikkeling worden opgesteld. Dit neemt enkele jaren in beslag. Er zijn geen concrete plannen voor ander tijdelijk gebruik.

ii. Kiezen voor tijdelijk gebruik

Het is mogelijk om van Het Koetshuis een tijdelijke voorziening voor 5 tot maximaal 7 jaar te maken waarin kamers worden ingericht voor de huisvesting van statushouders. Het betreft niet geheel zelfstandige wooneenheden. Per gang worden circa 5 kamers ingericht en benut en één gemeenschappelijke woonkamer gerealiseerd. De kamers zullen voorzien zijn van douche, toilet en pantry met kleine kookplaat.

De wooneenheden kunnen ook worden toegewezen aan andere woningzoekenden dan statushouders. Gelet op de actuele behoefte van huisvesting voor statushouders is deze optie op dit moment niet direct opportuun. De verdere toelichting is opgenomen in bijgevoegde Nieuwsbrief Nieuwkoop.

De optie past binnen de aanpak zoals wordt voorgestaan in het bestuursakkoord van november 2015. Een leegstand gebouw wordt ingezet om op korte termijn te voorzien in sobere doch doelmatige huisvesting voor statushouders.

iii. Kiezen voor bouw van extra sociale huurwoningen.

Niet van toepassing (zie onder i.).

Advies : Keuze voor het realiseren van maximaal 30 niet geheel zelfstandige wooneenheden (optie II).

Toelichting : Het Koetshuis beschikt over circa 60 kamers. Mede naar aanleiding van de reacties tijdens de inloopbijeenkomst in november en de bespreking in de gemeenteraad, heeft WSN in samenspraak met de gemeente gezocht naar een goed evenwicht tussen draagvlak en een verantwoorde exploitatie van het gebouw. WSN komt hierbij uit op een ondergrens van 30 wooneenheden. Het nu voorliggende voorstel van WSN is niet kostendekkend voor WSN, maar past wel in de bijdrage die WSN wil leveren voor het aanpakken van de opgave.

Ter informatie: het is technisch mogelijk om meer kamers van het Koetshuis in gebruik te nemen. Indien 40 kamers voor statushouders zouden worden gebruikt zou de exploitatie van het Koetshuis voor WSN meer rendabel zijn en zou de investering van de gemeente in de locatie Stationsweg Zevenhoven niet nodig zijn. Vanwege het beperkte draagvlak in de omgeving is in dit raadsvoorstel gerekend met het minimale aantal kamers waarmee WSN een investeringsbesluit kan verantwoorden.

Realiseerbaarheid : goed

- Realiseerbaar in 3 tot 4 maanden
- Principe bereidheid bij WSN om de wooneenheden te realiseren en te exploiteren.
- Hoewel de huidige maatschappelijke bestemming in het bestemmingsplan ruim is geformuleerd, wordt gelet op het gewijzigde gebruik uit zorgvuldigheid er voor gekozen om door middel van de kruimelgevallenregeling (via een omgevingsvergunningtraject) tijdelijk af

te wijken van de huidige bestemming. Ten opzichte van het historische gebruik als zorginstelling verschuift het accent meer naar wonen. De procedure kent een beperkte doorlooptijd.

- Voor de beoordeling op het gebied van brandveilig gebruik volstaat een melding.
- De Leegstandswet maakt verhuur van tijdelijke aard mogelijk.

Draagvlak

- Er is bij een deel van de omwonenden grote weerstand tegen het huisvesten van statushouders in het gebouw. Een groep van meer dan 5 tot 10 personen wordt daarbij aangemerkt als een grote groep.
- Er is angst voor gettovorming en angst voor de aanwezigheid van alleenwonende mannen.
- Er zijn zorgen mbt het aanzicht van het gebouw.
- Er wordt opgemerkt dat het niet passend is om op een A+ locatie statushouders te huisvesten.
- Ten slotte is er ook zorg over het aantal parkeerplaatsen.

Bij de uitwerking van het plan zijn een aantal afwegingen gemaakt en maatregelen getroffen in verband met de geuite zorgen van omwonenden:

- Er wordt voor gekozen het aantal units te beperken tot 30. De overige delen van het gebouw worden afgesloten.
- Alle woonunits, ook de niet gebruikte units, worden eenduidig gestoffeerd.
- Er wordt extra capaciteit ingezet voor de begeleiding bij het wonen en het naleven van huisregels door de huurders.
- Er is ruimte om te voorzien in extra parkeerplaatsen. Deze zullen worden aangelegd als blijkt dat de parkeerdruk toeneemt.

Bekostiging

- WSN : investering in het gebouw
- Gemeente : aanpassing parkeervoorziening
- Gemeente : bijdragen in kosten van de huismeester

Vervolg bij instemming gemeenteraad:

- Convenant tussen gemeente en WSN.
- Definitieve interne besluitvorming binnen WSN (investeringsbesluit).
- Doorlopen van de procedure tot afwijken van de bestemming door middel van de kruimelgevallenregeling.
- Indiening van de melding brandveilig gebruik
- Start van de (voorbereiding) van de noodzakelijk werkzaamheden. Werkzaamheden door cq in opdracht van WSN als eigenaar en exploitant van het gebouw.
- Contract WSN ten aanzien van inzet huismeester (zo spoedig mogelijk).
- Vorming van een klankbordgroep van omwonenden.
- Opbouw netwerk van vrijwilligers en door de gemeente in samenwerking met Participe.

Invulling extra woonbegeleiding door een huismeester

Voor alle nieuw gevestigde statushouders geldt, dat zowel vanuit de noodzaak van integratie als participatie begeleiding wordt ingezet. Hiervoor verwijzen wij naar de Nota begeleiding, integratie en participatie van statushouders binnen de gemeente Nieuwkoop.

Anders dan bij de toewijzing van woningen vanuit de bestaande voorraad over alle kernen heen, ontstaat bij de keuze voor de tijdelijke wooneenheden in Het Koetshuis, Nieuwkoop en aan de Stationsweg 3, Zevenhoven een groepje bij elkaar wonende statushouders. Daarnaast is de verwachting dat de doorstroming vanuit de tijdelijke woonunits in het Koetshuis en Stationsweg 3 hoger zal zijn. Er zal met name uitstroom plaatsvinden omdat alleenreizenden bij gezinshereniging verhuizen naar een eengezinswoning.

Tijdens de inloopavonden in zowel Zevenhoven als Nieuwkoop waren veel vragen over de begeleiding van de bij elkaar wonende groep.

Zowel gemeente als WSN zijn van oordeel dat in ieder geval in de eerste twee jaar extra woonbegeleiding gewenst is. Hieraan willen we vormgeven door een huismeester voor locatie Het Koetshuis aan te stellen, die tevens de rol van woonbegeleider (ambulant) voor de locatie Stationsweg 3 Zevenhoven zou kunnen vervullen. De huismeester houdt toezicht op het naleven van de huisregels in en om het gebouw, adviseert en ondersteunt bij praktische vragen van bewoners en is intermediair naar de omwonenden toe.

De invulling van een dergelijke functie past niet binnen de kosten van de verhuurder voor zowel de locatie Het Koetshuis als voor de locatie Zevenhoven en moet daarom ook als additioneel worden gezien. Het voorstel is deze functie in te vullen binnen WSN als verhuurder/beheerder van de woonunits en als gemeente voor deze inzet subsidie te verschaffen. De precieze taakstelling en werkwijze van de huismeester wordt uitgewerkt in een prestatieafspraken tussen WSN en gemeente. De belangrijkste competentie zal zijn het goed contact onderhouden met zowel alle bewoners als met alle omwonenden.

De gemeenteraad wordt gevraagd in het totale budget een bedrag beschikbaar te stellen voor het bekostigen van deze werkzaamheden. Omdat de omvang van instroom op lange termijn niet is te overzien, stellen we voor om afspraken te maken met WSN tot 1 januari 2019 met een evaluatie voor 1 juli 2018. De samenspraak met de omwonenden is ook bij de evaluatie belangrijk.

Naast de huismeester willen WSN en de gemeente omwonenden ook vragen om een klankbordgroep te vormen voor Het Koetshuis en een klankbordgroep voor Stationsweg 3, Zevenhoven. In deze klankbordgroep kunnen periodiek ervaringen worden besproken.

Samenvatting aantal woonunits en realisatie conform voorkeursopties

Locatie	Beschikbaar (aanduiding per halfjaar)					
	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2	2019-1
1. Langeraar Vevero			9			
2. Nieuwveen Verwondering			12			
3. Langeraar Damstaete				10	10	
4. Ter Aar Middelweg				5/10		
5. Nieuwveen Teylerspark					20	
6. Zevenhoven Stationsweg 3	12					
7. Nieuwkoop Dorpsstraat 33	30					
Totaal	42		21	15/20	30	

Samenvatting aantal personen waarvoor extra huisvesting ontstaat.

Voor het rekenmodel wordt uitgegaan van:

- 1,05 bezetting (=5 % met meer dan 1 persoon) bij de tijdelijke units;
- 2,5 bezetting bij reguliere huurwoningen (inzet op gezinnen en gezinshereniging),
Het getal 2,5 is een aanname, gebaseerd op de inzet om zo veel mogelijk gezinnen (direct geplaatst of na gezinshereniging) te plaatsen in een gezinswoning. Bij een lager getal dan 2,5 neemt het aantal benodigde woningen toe.

Locatie	(aanduiding per halfjaar)					Totaal
	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2	
1. Langeraar Vevero			23			
2. Nieuwveen Verwondering			30			
3. Langeraar Damstaete				25	25	
4. Ter Aar Middelweg				12/24		
5. Nieuwveen Teylerspark					50	
6. Zevenhoven Stationsweg 3	13					
7. Nieuwkoop Dorpsstraat 33	32					
Totaal	45		53	37/49	75	210/222

Gelet op de landelijke cijfers wordt rekening gehouden met circa 270 instroom over de periode 2016, 2017 en 2018. De extra wooneenheden zijn dus niet voldoende om de reguliere woonmarkt geheel te ontzien.

Bij een optimistisch (norm 2,5 per woning) scenario zullen bij de huidige plannen (over de 3 jaar gerekend) nog circa 24 woningen minder beschikbaar zijn voor de reguliere woonmarkt. Bij een norm van 1,5 voor gezinswoningen en een pessimistische inschatting ten aanzien van het aantal vrij komende woningen kan over de periode van 3 jaar een toename circa 126 woningen die minder beschikbaar zijn voor regulier woningzoekenden.

Herhuisvesting vanuit tijdelijke wooneenheden

In dit voorstel zijn 30 (Nieuwkoop) tijdelijke wooneenheden voor 5 tot 7 jaar en 12 (Zevenhoven) tijdelijke wooneenheden voor 10 jaar opgenomen. Na deze periodes moeten de dan aanwezige huurders opnieuw worden gehuisvest. Dit zal op dat moment een beslag leggen op de reguliere voorraad. In dit plan is hierin nog niet voorzien. Woningbouw vraagt om vooruit plannen. In 2018/2019 moeten we bezien hoe deze situatie zich naar verwachting ontwikkelt.

Risico's en beheersmaatregelen

1. Het aantal te huisvesten statushouders gaat uit boven de prognose van 90 per jaar. Indien in 2017 blijkt, dat het aantal hoger is dan de genoemde 90, moeten we bezien of extra maatregelen noodzakelijk zijn en wat dan de inhoud van deze maatregelen moet zijn. Het type additionele maatregelen hangt mede af van de problematiek zoals deze op dat moment blijkt. Het wordt al een grote opgave om de voorstellen van dit moment te realiseren. Het heeft geen toegevoegde waarde om nu reeds aanvullende plannen te presenteren.
2. Het aantal te huisvesten statushouders wordt (aanzienlijk) lager dan 90 per jaar. Een eerste gevolg zal zijn dat de nog resterende druk op de voorraad sociale huurwoningen zal afnemen. Dit is geen nadeel. Er is immers een wachtlijst. Indien het aantal statushouders zou dalen tot het niveau van 2013 (15 per jaar) zal, gelet op de vraag naar woonruimte in de gemeente zoals ook blijkt uit het recente woonruimtebehoefte onderzoek, geen sprake zijn van leegstand. De wachttijd voor reguliere woningzoekenden wordt korter, omdat er meer woningen beschikbaar zijn. Dit is geen nadeel. Ten aanzien van het flankerend beleid (o.a. huismeester) wordt gekozen voor een investering voor 2,5 jaar met een evaluatie na 2 jaar. Als dan blijkt dat de toestand in de wereld drastisch is veranderd (ten goede) kan dat beleid worden bijgesteld.
3. Vertraging in de procedures
Bij de planning is uitgegaan van realistische doorlooptijden van de procedures. Er kunnen altijd tegenvallers optreden. Als daardoor additionele huisvesting niet of later gerealiseerd kan worden, zal het gevolg zijn dat de druk op de bestaande woningvoorraad groter zal zijn dan nu wordt verwacht. Daarnaast kan bij wegvallen van een of meer locaties bezien worden welke alternatieven er zijn.

Bijlagen :

1. Vertrouwelijke bijlage (financiële toelichting)
2. Nieuwsbrief Nieuwkoop

